

نگاه

مسکن مهر، بافت فرسوده جدید



مرتضی بسطامی

● در ساعت ۲۲:۳۰ روز ۲۳ اردیبهشت ۱۳۹۶ زلزله‌ای با بزرگای ۵.۷ در مقیاس امواج محلی (ML) در ۲۲کیلومتری از شمال بجنورد، ۲۵۷ کیلومتری شمال‌غربی مشهد در استان خراسان شمالی به وقوع پیوست. در این زلزله دو نفر جان خود را از دست دادند و بیش از ۴۰۰ نفر نیز مصدوم شدند. با توجه به بزرگای نه‌چندان‌بزرگ زلزله از یک طرف و فاصله حدود ۲۲ کیلومتری مرکز زلزله تا شهر بجنورد، متأسفانه حجم خسارت‌های وارده‌شده به ساختمان‌ها و زیرساخت‌ها قابل‌توجه بود. یکی از نکات مهم و قابل‌توجه در این زلزله، عملکرد ساختمان‌های مسکن مهر بود که متأسفانه باوجود نوسازبودن، عملکرد مطلوبی نداشتند. در شهر بجنورد اکثر ساختمان‌های مسکن مهر در شهرک گلستان در نزدیکی این شهر ساخته شده‌اند، به‌طوری‌که از حدود هشت هزارو ۵۰۰ واحد مسکن مهر در شهر بجنورد، هفت هزارو ۵۰۰ واحد آن در شهرک گلستان‌شهر که در حدود هفت‌کیلومتری شهر قرار دارد، ساخته شده‌اند. به‌طورعمده، آسیب مشاهده‌شده در این ساختمان‌ها ناشی از ضعف عملکرد سازه‌ای در ساختمان‌های دارای سیستم سازه‌ای پیش‌ساخته، شکست دیوار برشی، کج‌شدن ساختمان، اجرای غیراصولی کسول‌ها و اجزای غیرسازه‌ای است. الگوی آسیب در اجزای غیرسازه‌ای که در رویدادهای لرزهای مشابه در زلزله‌های سال ۱۳۹۳ مورموری ایلام و ۱۳۹۱-هرزقان در آذربایجان‌شرقی نیز مشاهده شد، ناشی از به‌کارگیری مصالح شکننده و ترد، اجرای نامناسب دیوار، اجرای خارج از محور این دیوارها و اتصال نامناسب بین این دیوارها و قاب پیرامونی آنها بوده است. جالب است که از حدود هفت هزارو ۵۰۰ واحد مسکن مهر در شهرک گلستان ساخت واحدهای مسکن واحد ۹۷۱ واحد متحمل خسارت جزئی تا کلی شده است. همین موضوع در عملکرد ساختمان‌های مسکن مهر در شهر ورزقان در جریان زلزله سال ۱۳۹۱-هرزقان نیز قابل‌تأمل بود. به‌نحوی‌که اکثر دیوارهای غیرسازه‌ای (دیوارهای مابینقاسی) فروریزخته بودند. نکته جالب در مورد کیفیت ساخت واحدهای مسکن مهر گلستان‌شهر بجنورد این است که در اسفندماه گذشته، سنگ نماهای این واحدها به علت کارکردن غلtek برای ساخت محوطه‌سازی فروریزته بودا در بررسی مقدماتی که در محل انجام گرفت، مشاهده کردیم که نصب سنگ‌ها نما فاقد حداقل اصول فنی بوده است و بعضاً پشت سنگ‌های نما با نخاله و زباله‌های ساختمانی پر شده بود! اگر درصد واحدهای آسیب‌دیده جزئی تا شدید در شهرک گلستان را (از نسبت سه هزارو ۹۷۱ واحد آسیب‌دیده، به تعداد هفت هزارو ۵۰۰ واحد کل)، محاسبه کنیم، به عدد ۵۳ درصد می‌رسیم که برای چنین زلزله‌ای بسیار بزرگ است و شاید بتوان گفت این عدد، یادآور درصد آسیب در حد بافت‌های فرسوده است. برای تعمیر این واحدهای آسیب‌دیده، باید ده‌ها میلیارد تومان هزینه کرد و این به‌غیر از خسارات غیرمستقیم نظیر اسکان تعدادی از خانواده‌ها در چادر و آسیب‌های روحی و روانی وارده‌شده به مردم، کاهش ارزش این ساختمان‌ها و... است. اگر حجم سرمایه‌گذاری انجام‌شده در مسکن مهر کشور را براساس آمارهای اعلام‌شده از سوی وزارت مسکن و شهرسازی برآورد کنیم، اگر شرایط همین زلزله ۵.۷ شمال بجنورد را برای سایر واحدهای شهرهای دیگر در نظر بگیریم، متوجه خواهیم شد چه سرمایه هنگفتی در معرض خطر قرار دارد. از حدود ۲۰۳ میلیون واحد مسکن مهر در کشور با احتساب میانگین بنای مفید ۷۵ مترمربع و ارزش ساخت ۸۰۰ هزارتومان برای یک مترمربع به عدد ۱۳۸هزارمیلیارد تومان می‌رسیم که البته هزینه زمین و آماده‌سازی و محوطه‌سازی و انشعابات را باید به آن اضافه کرد تا به ارزش کل آن دست یافت. با توجه به احتمال وقوع زلزله‌ای مشابه با بزرگای ۵.۷ و شتاب سطحی ۰.۲، شتاب ثقل زمین در اکثر نقاط کشور، می‌توان به ریسک بالا و قابل‌توجه پروژه مسکن مهر در مقیاس کلان آن پی برد. از نگاه آیین‌نامه‌ای و استاندارد ۲۸۰۰ برای طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله، این زلزله برای منطقه بجنورد، یک زلزله سطح بهره‌برداری است، چراکه این منطقه دارای زلزله تاریخی بالای هفت در مقیاس رزشتی بوده است. همین شرایط در بسیاری از شهرهای کشور وجود دارد؛ یعنی احتمال وقوع زلزله‌های به‌مراتب بزرگ‌تر و قوی‌تر از زلزله فوق وجود دارد و ریسک این واحدها را بیشتر می‌کند. پس ساختمان‌ها باید دارای مقاومت‌های به‌مراتب بیشتری از سطح عملکرد کنونی باشند. حداقل سؤالاتی که در این زمینه مطرح می‌شود، این است که آیا این حجم عظیم از ساخت‌وسازهای مسکن مهر دارای مهندسین ناظر، پیمانکار و مجری ذی‌صلاح بوده است؟ آیا مسکن و شهرسازی، حداقل وظایف نظارتی خود را انجام داده است؟ نماینده مدعی‌العموم با کشف این حقیقت که بخشی از این ساختمان‌ها فاقد کیفیت لازم طبق استانداردها و آیین‌نامه‌های کشور هستند، چه وظیفه‌ای دارد؟ لرزه‌خیزی اکثر مناطق کشور و کیفیت تقریباً مشابه ساخت و اجرای این ساختمان‌ها، لزوم توجه جدی مسئولان به این ساختمان‌ها را بیش از پیش یادآوری می‌کند.

✦ **اندیشار پژوهشگاه بین‌المللی زلزله‌شناسی**

اقتصاد



یک میلیون واحد مسکن مهر در صف خدمات‌زیربنایی هستند

در انتظار استخاره وزارت نیرو

جدول شماره (۱): عملکرد مسکن مهر در دولت یازدهم (تا تاریخ ۱۱ تیر ۱۳۹۶)			
عنوان (واحد)	عملکرد مسکن مهر تاکنون	عملکرد دولت یازدهم	سهم عملکرد دولت یازدهم به نسبت کل
تکمیل و افتتاح‌شده	۱٬۸۳۶٬۶۰۱	۸۲۵٬۸۱۷	۴۵٪
تجویل	۱٬۵۵۴٬۲۱۴	۸۶۴٬۲۹۵	۵۶٪
مدور سند	۱٬۱۴۶٬۶۵۶	۶۲۲٬۲۰۳	۵۴٪
فروش اقساطی شهری	۱٬۳۲۴٬۳۳۷	۸۴۵٬۸۰۵	۶۴٪
جدول شماره (۲): وضعیت خدمات زیربنایی واحدهای مسکن مهر بدون خودمالکان (تا تاریخ ۱۱ تیر ۱۳۹۶)			
عنوان (واحد)	انشعاب آب (واحد)	انشعاب فاضلاب (واحد)	انشعاب برق (واحد)
فاقد خدمات نسبت به تعداد واحد قرار داد	۳۰۰۱٬۴۱۴	۴۰۴٬۰۷۰	۳۰۵۵۰۵۵
فاقد خدمات نسبت به تعداد واحد اتمام نازک‌کاری	۸۷۲٬۱۴۲	۱۹۹٬۶۷۰	۱۰۱٬۱۰۵
			۱۷۵٬۶۱۳

افزایش پایه پولی وتورم

طرح مسکن مهر با استفاده از ذخایر و اعتبارات بانک مرکزی (افزایش پایه پولی یا پول بر قدرت) تأمین مالی شد که مهم‌ترین مشکل این طرح بود و باعث افزایش شدید نرخ تورم تا سطوح بالاتر از ۴۰ درصد شد. آمار منتشرشده از سوی بانک مرکزی، نشان می‌دهد در دولت‌های نهم و دهم، ۴۵ هزار میلیارد تومان خط اعتباری بانک مرکزی برای تأمین مالی پروژه مسکن مهر در نظر گرفته شد که بانک مسکن هنوز موفق به بازپرداخت بخش عمده‌ای از این مبلغ نشده است.

کیفیت پایین خدمات زیربنایی

نکته مهم دیگر، پایین‌بودن کیفیت مسکن ساخته‌شده و نبود امکانات مناسب در این واحدها بود که در نهایت، باعث شد مردم از واحدهای ساخته‌شده استقبال کافی نداشته باشند. وضعیت خدمات زیربنایی در واحدهای مسکن مهر بسیار مشکل‌آفرین است (جدول شماره ۲).

بر اساس آخرین ارقام رسمی منتشرشده در یازدهم تیر، حدود یک میلیون واحد فاقد خدمات زیربنایی (انشعاب آب، فاضلاب، برق و گاز)

فولکس واگن بعد از ۱۷سال بازمی‌گردد

«خودروی مردمی» برای خواص ایران

فولکس‌واگن تعلق دارد، که عبارتند از: فولکس‌واگن پاسات، فولکس‌واگن کلف و فولکسس قورباغه‌ای. از آن زمان تاکنون این شرکت به‌عنوان پرتیراژترین خودروساز آلمانی به تولید انواع خودرو مشغول است؛ به‌نوعی که در ژانویه ۲۰۱۷ (بهمن‌ماه ۱۳۹۶) شرکت خودروسازی فولکس‌واگن اعلام کرد با سبقت‌گرفتن از رقیب ژاپنی خود، تیوتا، به پرفروش‌ترین خودروساز جهان تبدیل شده است.

این شرکت در سال ۲۰۱۶ میلادی اعلام کرد که توانسته حدود ۱۰میلیون و ۳۱۰ هزار خودرو در این مدت در کشورهای مختلف جهان به فروش برساند. فولکس‌واگن نه‌تنها در جهان که در بازار رقابتی و دشوار آلمان نیز رتبه نخست میزان فروش را دارد. ردپای سابقه حضور فولکس‌واگن در ایران به دو دهه ۵۰ و ۹۰ با خودروهای بیتل و گل برمی‌گردد. حال این شرکت بزرگ خودروسازی که در سال ۲۰۰۰ ایران را راترک کرده بود، بار دیگر درصدد ورود به بازار ایران است. این‌بار با همکاری شرکت تامپت، نیویورک‌تایمز در رابطه با چرایی دلایل حضور دوباره فولکس‌واگن در ایران به دو مورد اشاره می‌کند: تکیه کمتر به بازارهای بی‌ثبات چین و برزیل و علت دوم رسوایی اخیر این خودروساز و محکوم‌شدنش

جدول ۱۰ شرکت پر فروش خودرو در آلمان				
برند	تیمه سال ۲۰۱۷	سال ۲۰۱۶	سال ۲۰۱۵	سهم از بازار
فولکس‌واگن	۳۳۲٬۸۶۷	۶۵۶٬۰۲۵	۶۸۵٬۶۶۹	۱۹٫۶
مرسدس‌بنز	۱۶۷٬۲۰۸	۳۱۱٬۲۸۶	۲۸۶٬۸۸۳	۹٫۳
آئودی	۱۵۴٬۴۸۵	۲۸۹٬۶۱۷	۲۶۹٬۰۴۷	۸٫۶
ب‌ام‌و	۱۳۱٬۴۰۸	۲۶۲٬۰۸۳	۲۴۸٬۵۶۵	۷٫۸
اوپل	۱۲۷٬۶۲۶	۲۴۳٬۷۹۲	۲۲۹٬۳۵۲	۷٫۳
فورد	۱۲۸٬۳۸۱	۲۳۹٬۷۶۶	۲۲۴٬۵۷۹	۷٫۲
اشکودا	۹۸٬۸۳۷	۱۸۶٬۱۷۲	۱۷۹٬۹۵۱	۵٫۶
رنو	۷۰٬۷۰۶	۱۲۵٬۳۰۰	۱۱۰٬۰۳۹	۳٫۷
هیوندای	۵۳٬۷۸۵	۱۰۷٬۲۲۸	۱۰۸٬۴۳۴	۳٫۲
سنت	۵۲٬۷۸۵	۹۷٬۵۸۵	۹۴٬۶۷۳	۲٫۹

یادداشت

سود بانکی، آخرین مأمن سرمایه‌های سرگردان



علی فتنری*

● در سه سال اخیر، اقتصاد ایران با یک شوک ساختاری پنهان روبه‌رو بوده است و آن هم پایین‌ترآمدن تورم از نرخ تورم ساختاری ۱۵ درصد است. برای تدوین بهترین مسیر خروج از رکود، این شوک ساختاری کاهش تورم، باید بیشتر مورد توجه قرار می‌گرفت و منجر به اعمال اصلاحاتی در ساختار پولی کشور می‌شد. تا زمانی که این موضوع به‌عنوان یک شوک ساختاری در اقتصاد ایران، لحاظ نشود، نمی‌توان منتظر رونق تولید اشتغال‌زا بود. تا زمانی که نرخ سود بانکی بیش از تورم بود، مشکل جریان نقدینگی و لزوم هدایت آن به بخش‌های مولد احساس نمی‌شد؛ چراکه به‌رحال این دارایی به بخشی از اقتصاد تزریق می‌شد و آن بخش با حباب و گرانی روبه‌رو می‌شد و مردم احساس کاذب رونق داشتند. اما به‌رحال اگرچه به غلط نقدینگی در بخشی از اقتصاد می‌نشست، اما با تغییر رابطه تورم و نرخ سود و پایین‌آمدن بسیار زیاد سطح تورم از نرخ سود بانکی، باید در مناسبات و معاملات اقتصادی کشور دست برده می‌شد. ولی به دلیل مقاومت و هزینه بالای تغییرات ساختاری، تیم اقتصادی دولت یازدهم، کاهش نرخ سود بانکی را آن‌قدر به‌تدریج و کمتر از انتظار کم کرد که این کاهش نتوانست نمودی در بازار مالی کشور داشته باشد و عملاً بالابودن نرخ سود بانکی نسبت به تورم، منجر به هدایت سرمایه‌های سرگردان به بانک‌ها و به‌این‌ترتیب ایجاد بحران در تأمین مالی بخش‌های مولد اقتصاد شد.

دو معضل بحران جذب سرمایه داخلی و خارجی و اشکالات قانونی و قوانین پولی و بانکی کشور مانند غیرشاووربودن نرخ سود، در شرایط کنونی، هم‌زمان جریان اقتصاد ایران را در شرایط کنونی گرفته است؛ اما به غلط انگشت اتهام به سمت نظام بانکداری کشور برگردانده شده است. تا زمانی که این دو معضل حل نشود، حتی با اصلاح نظام بانکداری، گشایشی در شرایط اقتصادی کشور رخ نمی‌دهد؛ این دو معضل بحران جذب سرمایه داخلی و خارجی و اشکالات قانونی و قوانین پولی و بانکی کشور، مانند غیرشاوور بودن نرخ سود است. تا زمانی که نرخ سود بانکی مستقل از تغییرات نرخ تورم به طور دستوری تعیین می‌شود و تا زمانی که نرخ سود سرمایه‌گذاری در ایران به دلیل پایین بودن بهره‌وری و رباقت‌پذیری بسیار پایین است، نمی‌توان انتظار داشت سرمایه‌های سرگردان، که در سال‌های اخیر تماماً جذب بانک‌ها شدند، به صنعت و سرمایه‌گذاری و مسکن برگردند. به‌این‌ترتیب نرخ سود بالای بانکی به مأمنی برای سرمایه‌های نقدی مردم تبدیل شده است و سپرده‌گذاران با قطعی‌بودن سود سپرده، حاضر به مشارکت در هیچ ریسکی نبوده و در واقع با پایین‌آمدن نرخ سود فعالیت‌های اقتصادی و اختلاف فاحش آن با نرخ سود بانکی، فارغ از درصد ریسک‌گریزی یا ریسک‌دوستی، صاحبان سرمایه دیگر متمایل به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های سرمایه‌گذاری نیستند و به‌این‌ترتیب، با افزایش حجم سپرده‌ها نقدینگی و منابع مالی به سمت بانک‌ها هدایت می‌شود و به‌این‌ترتیب، بخش‌های تولید، بازرگانی، اقتصادی و... که بخش‌های محرک تولید و اشتغال هستند، از کار افتاده و به وضعیت نیمه‌تعطیل درمی‌آیند؛ یعنی در حد پوشش هزینه‌های خود فعالیت کرده و در نقطه تعگیلی بنگاه قرار می‌گیرند. این در حالی است که به خاطر وضعیت ژئولیتیکتی ایران و حجم بالای زیرساخت‌های صنعتی، درصورتی‌که مدیریت نوین و تأمین مالی به بنگاه‌های تولیدی کوچک و متوسط تزریق شود، می‌توان پتانسیل‌های صادراتی زیادی برای ایران تعریف کرد.

بارها درباره علل رکود اقتصادی و لزوم تسریع خروج از رکود صحبت شده، اما یکی از ساده‌ترین و سریع‌ترین روش‌های خروج از رکود اقتصاد، برای اقتصاد ایران، بدون پیش‌فرض‌های ساختاری ما، کاهش نرخ سود بانکی بود. اما چنین راهکاری قابل اجرا نیست. در اینکه باید نرخ سود بانکی کاهش یافته و تعدیل شود هیچ شک نیست، اما از طرف دیگر نیز نباید فراموش کنیم؛ یکی از علل بحران بزرگ اقتصادی دنیا در سال ۲۰۰۸، پایین‌بودن نرخ بهره بانکی در بانک‌های اروپا و آمریکا شناسایی شد. این درحالی‌که اقتصاد ایران با بحران بالابودن نرخ سود بانکی روبه‌رو است، منجر به تحمیل شرایط سیاست پولی انقباضی دائمی به اقتصاد ایران شده است. قاعداً نرخ سود بانکی باید براساس قاعده تیلور با نرخ تورم تغییر کند، ولی اجرای این قاعده برای اقتصاد ایران با هزینه بی‌ثباتی مالی و تزریق بی‌ثباتی به بازار غیرمستکل پول و بی‌ثباتی حجم سپرده‌ها همراه است. در نتیجه، تا زمانی که شوک ساختاری تورم کمتر از ۱۵ درصد، تعدیل نشود، نمی‌توان انتظار معجزه از اقتصاد داشت و اعمال این تعدیل، به معنی کاهش نرخ سود بانکی به کمتر از تورم یا برابر تورم است و این مهم در گرو تدوین مجموعه سیاست‌های موازی و همراه با آن است.

✦ **عضو هیئت علمی دانشگاه تربیت‌مدرس**